

**AREA TECNICA
Settore Territorio**

Ufficio pianificazione, gestione del territorio, commercio, VAS e VIA

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
VARIANTE GENERALE AL PGT DEL COMUNE DI CASORATE SEMPIONE**

ai sensi della DCR 13/03/2007 n. 351, della DGR 10/11/2010 n. 761 e della DGR 25/07/2012 n. 3836

1 PREMESSA

Il Comune di Casorate Sempione, in data 29/04/2026, ha messo a disposizione la documentazione inerente al processo di VAS della variante generale al PGT: in particolare si tratta di variante a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della LR 31/2014.

La Provincia è chiamata a partecipare al processo di valutazione ambientale del nuovo piano. Questa relazione illustra gli esiti dell'esame degli elaborati (Rapporto Ambientale – RA, Proposta nuovo Documento di Piano e ulteriore documentazione caricata sul SIVAS), attraverso considerazioni, sia di carattere generale, sia specifiche, rispetto agli obiettivi di sostenibilità fissati dal PTCP.

Vengono, inoltre, riportate indicazioni utili per la predisposizione della documentazione che la Variante dovrà contemplare per l'adozione e la valutazione di compatibilità col PTCP. In tale sede la Provincia è chiamata anche a verificare il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR¹ sul contenimento del consumo di suolo (ex art. 5 LR 31/14).

2 CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA (GRUPPO DI LAVORO)**2.1 Finalità e limiti dell'istruttoria**

L'istruttoria della documentazione presentata è svolta in osservanza delle competenze provinciali.

2.2 Attività del Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale e multidisciplinare, nominato con decreto del Direttore Generale, è stato attivato in tempo utile per effettuare le istruttorie di competenza dei singoli Settori.

¹ L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 e ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

3 PROPOSTA DI PIANO

Il Comune di Casorate Sempione propone la redazione di un nuovo Documento di Piano a Bilancio Ecologico del Suolo (BES) non superiore a zero, con conseguente variazione di tutti gli atti che compongono il PGT, prevedendo anche:

- adeguamento al Regolamento Regionale n. 7/2017 in tema di invarianza idraulica;
- aggiornamento dei contenuti relativi alla prevenzione del rischio sismico nella componente geologica del PGT;
- adeguamento in tema di Regolamento Edilizio Tipo;

Gli obiettivi del nuovo piano possono essere così sintetizzati:

- salvaguardia del territorio e tutela dell'ambiente al fine di preservarne le caratteristiche di naturalità;
- protezione integrale delle aree di valore paesaggistico ambientale e degli elementi della rete ecologica;
- contenimento e limitazione del consumo di suolo;
- sostegno ai processi di rigenerazione urbana e territoriale attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- messa a sistema delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico esistenti o in previsione a seguito del manifestarsi di nuove esigenze;
- promozione del patrimonio storico-culturale del paese anche attraverso l'incentivazione del turismo sostenibile e attraverso la previsione dei necessari servizi di uso pubblico o di interesse pubblico e generale;
- recupero, riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano consolidato, finalizzato alla riqualificazione ambientale e al contenimento energetico;
- valorizzazione delle attività esistenti, al fine di mantenere e incrementare i livelli occupazionali.

Le strategie del progetto urbanistico vengono declinate in azioni all'interno dei tre atti costituenti il PGT (il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole), ognuno dei quali, per le rispettive competenze, regola le trasformazioni con la propria indipendenza e all'interno di un percorso coordinato, concorrendo alla costruzione e al governo dello sviluppo territoriale previsto.

Nel dettaglio il Documento di Piano prevede:

Ambito di trasformazione	Destinazione d'uso	Superficie mq
AT.1 – via Il Giugno	Destinazione attività economiche	9.300
AT.2 – via F.lli Bandiera	Destinazione residenziale	6.760
AT.3.1 – via Medaglie D'oro	Destinazione residenziale	9.705
AT3.2 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche	6.405
AT3.3 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche anche M.S.V.	8.560
AT.4 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche	17.905
AT.5 – via Medaglie D'oro	Destinazione attività economiche	10.485
AT.6 – via Toti – Macallè - via Battisti C.	Destinazione residenziale	19.150

Gli ambiti di trasformazione residenziali previsti dal PGT 2016 denominati APR3a, APR4a, APR5 e APR29 sono stati riconosciuti come interventi in itinere, mentre risultano realizzati gli ambiti APR2, APR20, APR38. Sono stati rivisti gli ambiti denominati APR8, APR9, APR10 e APP5 riproponendoli nell'ambito della rigenerazione. Pertanto, la variante prevede gli ambiti AR.1 e AR.3 da destinare ad attività economiche, l'ambito AR.2 finalizzato al recupero del volume ai fini residenziali e l'ambito AR.4 per attività economiche.

Nel dettaglio le modifiche che sono state apportate al Piano delle Regole riguardano la conferma dei seguenti ambiti (la numerazione è stata rivista nel suo complesso):

- AC1 ex APR7 a destinazione attività economiche, ST 2.305 mq;
- AC.3 ex APR28 a destinazione attività economiche, ST 3.130 mq;
- AC.4 ex APR37 a destinazione residenziale- turistico- ricettiva, ST 7.835 mq;
- AC5 ex APR39 a destinazione residenziale, ST 2.765 mq

e l'introduzione dei seguenti nuovi ambiti di completamento:

- AC.2 nuova previsione Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato), ST 10.910 mq
- AC.6 nuova previsione Destinazione attività economiche, ST 4.295 mq
- AC.7 nuova previsione Destinazione attività economiche, ST 3.095 mq

- AC.8 nuova previsione Destinazione servizi (ambito già edificato), ST 2.870 mq

In tema di servizi il piano, muovendo da un'idea di città pubblica attenta, come già detto alla sostenibilità sociale, intesa come la capacità di mantenere una qualità dell'abitare in grado di soddisfare le esigenze dei cittadini, in termini di servizi e di prestazioni urbane, e di attrarre la domanda di residenzialità anche sovracomunale, intende:

- favorire lo sviluppo ed il miglioramento dei servizi essenziali, garantendone una corretta distribuzione nel territorio;
- prevedere nuove aree pubbliche per la sosta in zone strategiche del tessuto urbanizzato soprattutto nel centro storico;
- prevedere il ricorso a particolari dispositivi compensativi al fine di evitare di acquisire direttamente aree da destinare a servizi;
- continuare con il potenziamento del sistema della mobilità pedonale completando la creazione di nuove connessioni ciclabili.

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

4 IL RAPPORTO AMBIENTALE

Il Rapporto Ambientale (RA) procede immediatamente con la verifica della coerenza interna ed esterna del piano, per poi analizzare il contesto territoriale attraverso tematiche principali e concludere con l'analisi di sostenibilità e la proposta di monitoraggio.

Il RA ha verificato la coerenza interna del PGT, rilevando che le azioni di piano previste ne perseguono gli obiettivi. Per quanto riguarda la coerenza esterna, evidenzia che gli obiettivi di pianificazione del PGT sono coerenti con gli obiettivi di pianificazione sovraordinata. In relazione al PTR rileva che il territorio comunale si colloca nell'area di influenza dell'Aeroporto intercontinentale di Malpensa, nel Sistema Territoriale della pianura e metropolitano all'interno dell'ATO Sempione e ovest milanese. I diversi obiettivi del PGT sono stati analizzati e confrontati con quelli del PTR, concludendo che il PGT ha individuato scelte strategiche specifiche che consentono il perseguimento degli obiettivi regionali.

Per quanto concerne la coerenza con il PTCP, è stato verificato il recepimento delle tematiche sovraordinate ed in particolare le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art. 77 della LR 12/2005, le indicazioni e la localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, il recepimento della Rete ecologica provinciale e le indicazioni delle aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico. Anche il quadro vincolistico sovraordinato è stato recepito negli elaborati di inquadramento territoriale del PGT.

In relazione al Parco del Ticino in cui il comune si colloca, il RA rileva che il PTC vigente ha ripеримetrato le zone di Iniziativa Comunale (IC) nell'anno 2019 individuando, per il comune di Casorate Sempione, due zone, di superficie complessiva pari a 2.635.400 mq. Il nuovo piano propone una modifica di tali zone al fine di ricomprendere, al suo interno, l'area pertinenziale alla villa e alle scuderie Bocconi e, al contempo, di stralciare dalla zona IC vigente un'ampia area agricola a sud del centro urbano (si veda Figura 1). L'estensione delle nuove zone IC proposta è pari a 2.628.220 mq, che di fatto incrementa l'area di competenza del Parco².

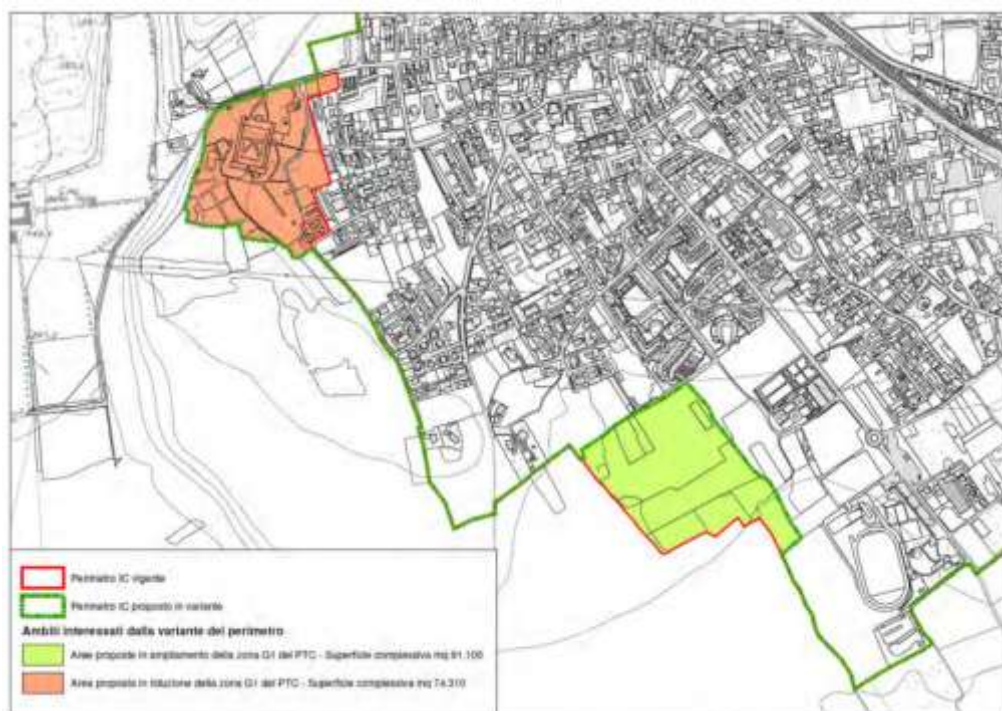


Figura 1

Il RA precisa anche che la variante prevede l'aggiornamento di:

- Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT
- Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS)
- Piano di azzonamento Acustico
- Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (ERIR)

Dopo l'analisi del contesto territoriale, il RA procede con l'analisi delle diverse componenti ambientali rapportata a ciascuna delle trasformazioni proposte dal piano attraverso un giudizio sintetico, concludendo che *"l'analisi di sostenibilità ambientale delle strategie e delle azioni di*

² La modifica del perimetro delle zone di iniziativa comunale è stata proposta ai sensi dell'art. 12.IC.9 del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, che consente ai Comuni, in sede di redazione del PGT o di variante generale, di proporre variazioni del perimetro IC entro i limiti e secondo i criteri stabiliti dal Piano.

piano ha evidenziato che i diversi ambiti di intervento perseguono l'obiettivo generale di sostenibilità ambientale delle previsioni declinate secondo le realtà comunali".

5 CONSIDERAZIONI SULLA PROPOSTA DI PIANO

Sostanzialmente il nuovo PGT ricalca il PGT 2016, pur rivedendo il fabbisogno insediativo e le modalità di attuazione di alcune aree in previsione. La relazione di Piano svolge un'accurata analisi delle ricadute del PTR sul territorio comunale rilevando come il piano regionale abbia ridisegnato i contenuti territoriali passando dai vecchi obiettivi a un sistema di "Poli e Progetti" che interessa il comune principalmente sotto i seguenti aspetti:

1. "Polo di Sviluppo Malpensa"

Nella nuova struttura che conta 66 Poli di Sviluppo, Casorate Sempione non viene più considerato come un singolo comune isolato, ma come parte integrante del Polo Logistico e Infrastrutturale di Malpensa. Ciò comporta l'incentivazione al recupero di aree industriali (come quelle lungo la Statale del Sempione SS33) se destinate a servizi per l'aeroporto o logistica "green". Tuttavia, al momento, il PGT non ha previsioni di tale specie, infatti tra le aree in rigenerazione lungo la SS33 il PGT prevede l'ambito AR3 (destinata a depavimentazione con ripristino del suolo naturale, a compensazione del collegamento ferroviario T2 - RFI Sempione) e l'ambito AR4, destinato a residenziale e servizi. Governati dal PdR, lungo la stessa viabilità, vengono previsti l'ambito AC1, che interessa il fabbricato destinato a stazione ferroviaria oggi in disuso, destinato a terziario e commerciale e l'ambito AC8 con la chiesa sconsacrata dello Spirito Santo ridestinata a funzioni di interesse pubblico.

2. Il Progetto Strategico n. 17: Malpensa e l'Accessibilità

Il piano riconosce che il territorio comunale è interessato dal Progetto Strategico n. 17 relativo alla Ferrovia T2-Gallarate e che il PTR *impone al Comune di ripensare la propria viabilità locale in funzione di questo nuovo asse, trasformando il disagio del cantiere in un'opportunità di "connessione"*. Si chiede di specificare in quale maniera in piano intenda dare concretezza a quanto sopra.

3. Rigenerazione e "Scuderie"

Il nuovo PTR inquadra il sistema delle scuderie Casoratesi come elementi del "Paesaggio Identitario", permettendo deroghe e incentivi per il loro recupero, purché mantengano la vocazione sportiva o turistica. In attuazione di tali indirizzi, le proposte del nuovo PGT attribuiscono un ruolo centrale alle scuderie, considerandole un patrimonio di rilevanza internazionale e un elemento fondamentale dell'identità locale. L'obiettivo è sostenere e valorizzare le attività equestri attraverso opportunità di riqualificazione, ampliamento e miglioramento dei collegamenti. Per favorirne il recupero il piano introduce deroghe e norme specifiche che incentivano la ristrutturazione. Viene previsto l'ambito AC.4 (ex APR37a), collocato nella zona centrale del territorio comunale, che riguarda la riconversione di un'area di scuderia dismessa in un complesso a destinazione residenziale e turistico-ricettiva. Inoltre, viene proposta una modifica del perimetro delle zone di iniziativa comunale del Parco del Ticino

per includere l'area pertinente alla villa e alle Scuderie Bocconi, come già anticipato e anche ripreso nel seguito.

4. Il Sistema Ambientale: la Brughiera

Il piano rileva che il territorio di Casorate è classificato come "Area di connessione prioritaria", con un particolare valore ambientale di corridoi biologici alle aree tra il Parco del Ticino e le aree collinari a nord.

Seguono considerazioni specifiche sui vari temi di interesse.

5.1 Agricoltura e boschi

In relazione al tema dell'agricoltura, si rileva che il comune appartiene alla Regione Agraria 6 – Pianura Varesina, caratterizzata da una forte pressione insediativa e infrastrutturale. Le aree agricole rappresentano circa il 10% del territorio comunale, mentre il 50% è coperto da boschi.

Il piano non introduce nuove trasformazioni interferenti con le proposte di ambiti agricoli provinciali né restituisce altre aree significative per tale l'aspetto, per cui non si rilevano particolari attenzioni relative al sistema agricolo provinciale.

Si valuta positivamente la restituzione a zona agricola dell'area 96 (ex APR37b turistico ricettivo), in estensione dell'area agricola da inserire nel parco.

5.2 Paesaggio

Casorate Sempione si colloca nell'ambito paesaggistico Pianura del Varesotto del PPR (riconosciuto anche come ambito paesaggistico del PTCP adottato), in cui gli indirizzi per la tutela del paesaggio sono volti alla salvaguardia del sistema vegetazionale esistente e della continuità degli spazi aperti, nonché dei corridoi verdi e del paesaggio agrario, che il piano recepisce.

Sulla base di quanto evidenziato dalla cartografia SIBA sul territorio sono presenti i seguenti beni ambientali:

- Beni ambientali D.Lgs. 42/04 art. 142m: lett. f) Parchi istituiti – Parco del Ticino e lett. g) Territori coperti da foreste e da boschi
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs. 42/04 art. 136: Lett. c) e d) Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata San Giorgio, sita nell'ambito del comune di Casorate Sempione (DM 10/03/1958).

Si rileva che le strategie del piano sono correttamente orientate alla riqualificazione dei margini urbani e che le previsioni risultano sostenibili sotto il profilo paesaggistico.

5.3 Sistema naturale e Rete ecologica

Il territorio comunale ricade interamente nel Parco regionale della valle del Ticino, il nuovo PGT, come visto, propone una modifica alla zona IC del parco³ volta a ricomprendere, al suo interno, l'area pertinenziale alla villa e alle scuderie Bocconi e, al contempo, a stralciare dalla zona IC vigente un'ampia area agricola a sud del centro urbano, restituendola al governo del parco (si veda si veda Figura 1 al paragrafo 4). La modifica proposta è valutata positivamente per la sostenibilità del piano e correttamente orientata agli indirizzi e obiettivi del piano provinciale.

All'esterno della zona IC, prevalentemente urbanizzata, si sviluppano sinergicamente la Rete Ecologica Regionale (RER) con elementi di primo livello, la rete ecologica del Parco del Ticino, che individua le aree naturali e le zone agricole da consolidare e la Rete Ecologica provinciale. L'approccio pianificatorio del nuovo PGT non si pone in contrasto con i progetti ecologici sovraordinati.

Rete ecologica comunale

Il nuovo PGT riporta le reti sovraordinate nella tavola DdP03 e un disegno di rete ecologica locale nella tavola PdS04, prevedendo elementi verdi di supporto che penetrano nella zona IC, determinati anche dalle aree in restituzione (aree 94 e 96).

Si rileva che all'interno del tessuto urbanizzato non vengono individuati né previsti veri e propri corridoi verdi atti a mitigare l'impermeabilizzazione e favorire l'interconnessione delle poche aree verdi. Si suggerisce di integrare il disegno di REC con elementi delle Rete Verde al fine di evidenziare e differenziare, alla scala locale, le aree d'interesse naturale, promuovendo interventi di deframmentazione e di mitigazione, e le aree di interesse paesaggistico e fruitivo, verificando anche la possibilità di de-impermeabilizzare e recuperare suolo vivo. In merito alla presenza di infrastrutture viarie significative, che vengono riconosciute come elementi interferenti di potenziali corridoi verdi, sarebbe utile identificare, oltre quello a sud, altri punti di possibili connessioni delle reti, in cui proporre la realizzazione di interventi quali la costruzione di passaggi per la fauna (ponti, sottopassi, ecc.) e l'impianto di filari arborei con funzione di corridoio ecologico a supporto delle principali linee di spostamento degli animali, come soluzione alla frammentazione. L'individuazione di aree idonee per il posizionamento di passaggi faunistici può essere utile sia come indirizzo per la progettazione di nuove strutture, sia come obiettivo per eventuali interventi di compensazione.

Per quanto riguarda la normativa, si ritiene utile evitare riferimenti specifici alle norme del PTCP vigente, di prossima revisione, bensì integrare gli obiettivi e gli indirizzi provinciali condivisi dal progetto di piano comunale nella declinazione della REC.

La normativa relativa alla REC potrebbe essere integrata in relazione agli elementi specifici locali, nonché in merito alle recinzioni che, per meglio garantire la permeabilità

³ La modifica del perimetro delle zone di iniziativa comunale è stata proposta ai sensi dell'art. 12.IC.9 del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, che consente ai Comuni, in sede di redazione del PGT o di variante generale, di proporre variazioni del perimetro IC entro i limiti e secondo i criteri stabiliti dal Piano.

faunistica, nelle aree individuate come elementi di supporto, dovrebbero essere realizzate con tipologie che permettano il passaggio della piccola e media fauna, o essere vietate del tutto in aree di particolare sensibilità, fatte salve eventuali maggiori precisazioni derivanti dalla normativa del parco.

5.4 Viabilità e infrastrutture

Si evidenzia che il nuovo piano prevede la possibilità, lungo la SS 33, di insediare attività commerciali, tra cui MSV (ambiti AC3, AC6 e AC7). L'incremento di veicoli conseguente alla realizzazione di strutture di vendita potrebbe provocare criticità locali alla SS33, strada appartenente alla rete principale individuata dal PTCP; a tal proposito si raccomanda di subordinare l'apertura di ogni nuova struttura di vendita alla verifica della sostenibilità viabilistica della stessa, attraverso uno studio viabilistico che determini il bacino gravitazionale di riferimento della MSV, sulla base delle isocrone di cui alla tabella 1 della D.g.r. 22 luglio 2024 - n. XII/2828 "Indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle Medie Strutture di Vendita (MSV)".

Analoga considerazione vale per gli ambiti AT3.2 e AT3.3, anch'essi con possibilità di di insediare MSV con relative possibili criticità sulla vicina SP68, su cui si innesta Vie Medaglie d'oro.

Si ricorda che secondo quanto indicato nel PTCP sono i Comuni i soggetti che hanno l'onere di garantire la funzionalità della rete, attraverso il controllo dell'urbanizzazione del territorio, valutando anche se l'incremento dei veicoli sulla rete produca interferenze potenzialmente pericolose, ad esempio nelle zone di intersezione e nei punti di attraversamento pedonale.

5.5 Componente geologica

Nella documentazione si legge che è previsto l'aggiornamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del PGT, attualmente non disponibile su SIVAS.

Si ricorda che il nuovo PGT dovrà essere corredato dall'Allegato 1 - schema di asseverazione (ex DGR 6314/2022), che con essa andrà adottato e approvato. L'allegato deve essere firmato dal geologo e dal progettista del piano (o dal tecnico comunale).

5.6 RIR

Stante le presenza sul territorio comunale di un'azienda a rischio incidente rilevante di soglia inferiore (RIR) classificata in art. 6 ex D.Lgs. n. 334/1999 e smi, localizzata in sedime Malpensa T2, si ricorda che il PGT dovrà essere corredato dall'elaborato tecnico ERIR, previsto dal DM LLPP 9 maggio 2001 n°151 e redatto secondo i criteri della Deliberazione Regionale n. IX/3757 del 11/07/2012 con oggetto: *Approvazione delle linee guida per la predisposizione e l'approvazione dell'elaborato tecnico "Rischio di incidente rilevante"* (ERIR). L'elaborato è un allegato del Piano di Governo del Territorio e con esso dovrà essere adottato e approvato.

5.7 Servizi idrici

Si allega il parere di ATO (Protocollo N. 26740 del 27/05/2026)

5.8 Stima del fabbisogno prevalentemente residenziale

La relazione riporta i dati demografici relativi a Casorate Sempione, in cui la popolazione al 31 dicembre 2024 è pari a 5.596 abitanti suddivisi in 2.476 famiglie, evidenziando un tasso di crescita che nell'ultimo quinquennio si è attestato su valori in leggero calo, seppur con percentuali inferiori rispetto ai valori regionali e provinciali. Vengono citate le previsioni di crescita della popolazione comunale recentemente pubblicate da ISTAT che ipotizzano per il 2034, secondo lo scenario mediano, un aumento percentuale del 1,29%, corrispondente ad un incremento di 72 persone, per un totale di 5.668 futuri residenti, valore superiore alle previsioni Cresme (rielaborate su base comunale) allo scenario alto pari a 29. Da tale dato si determina un aumento di famiglie pari a 33 unità in 10 anni, confrontato con lo scenario alto CRESME sulle famiglie pari a 48. La relazione riporta che, non avendo a disposizione ulteriori strumenti per il calcolo della previsione delle famiglie a livello comunale, si è ritenuto di considerare prudenzialmente un aumento di 40 famiglie in 10 anni, valore intermedio tra le previsioni ISTAT (33 unità) e i dati CRESME (48 unità).

Previsioni della popolazione – ISTAT				
Provincia/Regione	Popolazione totale (31 dicembre 2024)	Popolazione prevista al 2034	Variazione v.a. 2034-2024	Variazione % 2034-2024
Regione Lombardia	10.033.918	10.193.817	159.899	1,59%
Provincia di Varese	882.592	880.695	-1.897	-0,21%
Casorate Sempione	5.596	5.668	72	1,28%

PREVISIONI POPOLAZIONE CRESME			
Proiezioni anno 2034	SCENARIO basso	SCENARIO centrale	SCENARIO alto
Popolazione	5457	5535	5625
Famiglie	2457	2489	2524

Seguendo il metodo del PTR per il calcolo del fabbisogno residenziale, il piano prevede anche una quota di abitazioni da adibire ad altri usi (uffici, negozi, studi professionali, attività artigianali, ecc.) che, a seguito di interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Osservatorio del mercato immobiliare, viene calcolato in 25 unità immobiliari (pari al numero di abitazioni censite in categoria A10 per l'anno 2024).

La quota di fabbisogno frizionale, relativa alla parte dello stock da lasciare libero per la vendita in modo da assicurare al mercato immobiliare la fluidità necessaria a mantenere sotto controllo la dinamica dei prezzi e al tempo stesso a garantire la mobilità abitativa delle famiglie, viene stimata a partire dai volumi di compravendita comunale registrati dall'Agenzia delle

Entrate (Osservatorio del Mercato immobiliare – Consultazione valori immobiliari dichiarati) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN): per il comune di Casorate Sempione risultano 82 atti di compravendita di unità immobiliari, che vengono pertanto considerati indicativamente come quota di fabbisogno immobiliare frizionale.

Il piano precisa che per alloggi vuoti intende quelli non occupati, per un periodo superiore ai 6 mesi, da famiglie residenti come prima casa o da persone non residenti come casa per vacanza, il dato ISTAT pari a 96 unità, è stato ulteriormente verificato in base alla conoscenza del territorio, fatta dal tecnico comunale, determinando che sul territorio comunale sono presenti alloggi che non sono messi sul mercato per scelta da parte del proprietario. Pertanto, si considera che solo una parte degli alloggi potrà essere rimesso nel mercato, pari a circa 30 unità immobiliari.

Riassumendo, si prevede pertanto un **fabbisogno in termini di nuove unità immobiliari** tendenzialmente attese per il prossimo decennio pari a **147 alloggi**, somma di:

- + 40 alloggi (4 unità all'anno per incremento previsionale dei nuclei familiari)
- + 25 alloggi ad uso non residenziale (altri usi) (numero invariabile garantito)
- + 82 unità per mercato immobiliare (numero invariabile garantito)

In base a quanto indicato nel PTR, a questi vanno sottratti i 30 alloggi vuoti o sottoutilizzati, ottenendo un fabbisogno di **117 nuovi alloggi**.

L'offerta di piano viene così conteggiata: considerando il valore medio di 67 mq per abitante, verificato anche sui dati catastali, l'offerta di piano negli ambiti di trasformazione e di completamento compresi gli ambiti in itinere, è pari a circa 107 alloggi, mentre viene stimata un'offerta aggiuntiva di 40 nuovi alloggi/unità immobiliari nel tessuto consolidato a seguito di interventi su lotti liberi e di ampliamento dell'esistente, per un totale, secondo la relazione, di **147 nuove abitazioni**.

Considerazioni

Come riportato nel PGT, il Documento di Piano deve determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e, in particolare, l'effettivo fabbisogno residenziale, tenendo conto della minimizzazione del consumo di suolo. Ciò premesso, l'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 individua una metodologia⁴ (definita da analisi socioeconomiche e territoriali) per la determinazione del fabbisogno abitativo, utilizzata nella redazione del nuovo piano, che si propone di quantificare:

⁴ Già ricordata anche in fase di Scoping nel parere rilasciato con DD n. 245 DEL 04/11/2022

- la domanda di alloggi residenziali prevedibile per l'arco temporale considerato in connessione ai trend demografici, in particolare riferiti al numero di famiglie;
- gli aspetti quantitativi e qualitativi dello stock edilizio esistente e previsto, cui si associano poi le relative strutture di servizi, valutando anche la quota in attuazione e quella che invece sarà necessario sostituire o riqualificare poiché non rispondente alle esigenze e la quantità fisiologica da "accantonare" per consentire al mercato immobiliare la necessaria "fluidità".

Si tratta, quindi, di valutare l'entità del fabbisogno di abitazioni relativo alla popolazione attuale e stimabile per il futuro e confrontarla con lo stock di offerta disponibile, comprensiva dell'offerta potenziale derivante dall'attuazione degli strumenti urbanistici in vigore. Nello specifico il fabbisogno primario teorico deve risultare come somma tra fabbisogno arretrato (o deficit abitativo) e fabbisogno aggiuntivo, ottenuta sottraendo al numero di famiglie residenti e nuove famiglie attese il numero di alloggi esistenti, comprensivi di quelli potenzialmente in corso di costruzione (derivanti dai permessi di costruire rilasciati o riferiti a piani attuativi già approvati e convenzionati) e depurati di quelli che necessitano di riqualificazione e/o sostituzione, per adeguamenti igienico-sanitari o per la loro vetustà.

Visto quanto sopra, si rileva e si apprezza, in primo luogo, che il piano abbia utilizzato il metodo proposto dal PTR per il calcolo del fabbisogno residenziale.

Si solleva, tuttavia, una perplessità riferita al metodo con cui vengono conteggiati i fabbisogni per altri usi e per il mercato immobiliare. Il fatto che esistano ad oggi 25 unità immobiliari censite in categoria A10 non significa che ne servano altrettante per il prossimo decennio. Infatti, il numero di 25 alloggi è a servizio di un totale di famiglie pari, come detto, a 2.476, come a dire che circa ogni 100 alloggi ad uso residenziale, uno è utilizzato per altre attività. Per cui a livello di fabbisogno, considerando necessari una stima di 40 nuovi alloggi per i prossimi 10 anni, si deve considerare che il fabbisogno di nuovi uffici possa essere, in proporzione, in numero di massimo uno, non 25. Per quanto riguarda il numero di compravendite, vale lo stesso metodo di calcolo, ossia la necessità di rapportare il numero di alloggi sul mercato al numero di alloggi esistenti e applicare le medesima proporzione al numero di nuovi alloggi previsti, per determinare un eventuale surplus di alloggi da accantonare per la fluidità del mercato.

La verifica del dimensionamento residenziale di piano rispetto agli obiettivi quantitativi di sviluppo dovrà, pertanto, essere perfezionata o meglio argomentata alla luce delle correzioni e delle considerazioni espresse. Ciò permetterà di valutare gli effetti degli obiettivi quantitativi di sviluppo in termini di sostenibilità e coerenza con l'effettivo fabbisogno residenziale (eventualmente considerando anche la popolazione fluttuante che potrebbe incidere sul fabbisogno e che si invita, pertanto, ad integrare) ed eventualmente rivedere anche solo in parte le riduzioni di consumo di suolo già effettuate.

5.9 Stima del fabbisogno per altre funzioni urbane

In merito al fabbisogno per altre funzioni, la relazione riporta che sulla base delle risultanze emerse dall'indagine conoscitiva e soprattutto dalla verifica delle istanze presentate dagli operatori locali, si può chiaramente valutare che la domanda sia alta e che debba essere

considerata. Nelle aree esistenti per attività economiche è stata prevista la possibilità di contenuti adeguamenti in quanto risultano avere sfruttato quasi completamente la possibilità edificatoria dell'area in cui ricadono.

La relazione ha condotto una verifica sulle superfici previste ad attività economiche nel PGT2016 e nel nuovo PGT, evidenziando che la superficie territoriale a produttivo, commerciale, terziario e ricettivo in ambiti di trasformazione e completamento nel PGT2016 è pari a 48.959 mq mentre la variante ne prevede 84.225 mq. La superficie esistente, secondo i dati comunali, è invece pari a circa 208.000 mq. Tale valutazione quantitativa, tuttavia, viene considerata poco raffrontabile, in quanto, rispetto al PGT 2016, il nuovo PGT non ha previsto nuove aree da destinare ad attività economiche, ma ha classificato in modo differente, le aree esistenti e quelle in previsione; pertanto, viene affermato che non si è previsto un incremento di superfici destinate ad attività economiche. Si ritiene opportuna una maggiore precisazione al riguardo.

La relazione, inoltre, precisa che dall'analisi dello Stato di Fatto (Stock Esistente) nel territorio di Casorate non risultano presenti aree con attività produttive dismesse.

Da ciò, sulla base di tali dati e tali considerazioni e tenendo conto dei "progetti strategici" e degli "obiettivi" delineati dal PTR per Malpensa e il sistema aeroportuale lombardo, la relazione conferma che il mantenimento delle possibilità di sviluppo previste dal PGT 2016 e confermate dal nuovo PGT possono soddisfare il fabbisogno per i prossimi dieci anni.

Queste valutazioni non sono coerenti i criteri del PTR, per cui si invita ad utilizzare il metodo semplificato PTR, conteggiando il 10% della superficie attualmente destinata ad attività non residenziali come fabbisogno da soddisfare. Si suggerisce, tra l'altro, di rivedere il tal senso il dato comunale che, da una verifica su dati provinciali, appare sottostimato. Il dato fornito, infatti, suggerirebbe un fabbisogno decisamente inferiore all'offerta di piano, che dovrebbe essere adeguatamente motivata.

5.10 Consumo di suolo

Casorate Sempione rientra nella porzione pedemontana della pianura asciutta, dove i livelli di consumo di suolo sono più elevati, e di conseguenza nell'area in cui la domanda di tutela ambientale è più pressante. In questa zona assume prevalenza, dal punto di vista ambientale, la preservazione di ogni residua direttrice di connessione ambientale e, laddove i caratteri di urbanizzazione sono ancora più intensi, la strutturazione di reti verdi all'interno dei tessuti urbani.

La Carta del Consumo di suolo

Il nuovo PGT propone le due tavole della Carta del consumo di suolo: una riferita al primo PGT 2011 (DdP 9) e una allo stato 'attuale' riferita al nuovo PGT (DdP 10), redatte secondo le definizioni e i criteri del PTR, suddividendo l'intero territorio comunale nelle tre categorie di

superficie urbanizzata, superficie urbanizzabile e superficie agricola o naturale⁵. Le tavole riportano le aree della rigenerazione, il calcolo delle superfici e il calcolo dell'indice del consumo di suolo.

In generale, le due tavole risultano complete e coerenti sia con lo stato di fatto che con lo stato di progetto (si nota solo una lieve discrepanza nella tavola DdP9 in cui l'area urbanizzabile sottesa all'ambito APP_1 sembra riferirsi al PGT 2016 anziché al PGT vigente al 02/12/2014). Nelle tavole vengono distinte le superfici su suolo libero degli ambiti di trasformazione, pur non differenziando tra funzione residenziale e non residenziale. Non vengono evidenziate aree/interventi non soggetti al rispetto della soglia di riduzione del consumo suolo comunale e/o del BES (interventi pubblici sovracomunali, interventi soggetti ad autorizzazioni temporanee; ampliamenti di attività economiche esistenti e interventi SUAP).

In relazione alla classificazione delle superfici relative all'area e alle pertinenze della villa e scuderie Bocconi, inserite dal nuovo piano nel TUC come Tessuto degli insediamenti di interesse storico ambientale e come superficie urbanizzata nella tavola del consumo di suolo, si ritiene necessaria una verifica rispetto allo stato di fatto e di diritto al 2.12.2014, poiché nel piano del parco le stesse sono inserite in G1 - Zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale. Si ricorda che nei criteri PTR gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

Il Bilancio Ecologico del Suolo (BES)

Si rileva la presenza della tavola riferita al BES (PdR03) corredata da una tabella che quantifica il bilancio e ne riporta la valutazione della qualità dei suoli, suddivisa in cinque classi. Il bilancio risulta soddisfatto sia quantitativamente che qualitativamente, sia sotto il profilo dei suoli restituiti, sia per i suoli consumati, che risultano aree intercluse o ai margini dell'urbanizzato su terreni di scarso interesse agricolo o ambientale, in coerenza con i principi del PTR.

Il BES andrà comunque verificato ed eventualmente corretto a seguito delle risultanze delle verifiche effettuate sulle aree della villa e scuderie Bocconi.

Aree della rigenerazione

La documentazione riporta che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 06/05/2021 è stata approvata l'Attuazione della LR n. 18/2019 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8-bis comma 1 della LR n. 12/2005 e smi”;

⁵ Si ricorda che non è il Documento di Piano ma è il PdR che individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, redatta in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui all'articolo 19, comma 2, lettera b bis), numero 5), la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana (Art. 10 comma 1 let. e bis) ex LR 12/2005)

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 06/05/2021 è stata approvata l' "Individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità di cui all'art. 40-bis della LR n. 12/2005 e smi. come integrata dalla LR n. 18/2019".

Il Piano delle Regole detta le norme a cui il Comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica secondo l'art 19⁶ delle NTA del PdR:

- nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali esplicabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali.
- nel riconoscimento della misura incentivale volumetrica in attuazione dei criteri contenuti nella LR 18/19 e ripresi dalla LR 12/ 2005.

6 NOTE

In merito alla successiva verifica di compatibilità con il PTCP, si rimanda all'area web provinciale in cui sono specificate le modalità per richiedere l'avvio del procedimento, disponibile al seguente link: [Compatibilità con il PTCP](#).

Stante il procedimento di revisione del PTCP in itinere si ricorda che la valutazione dei compatibilità degli strumenti urbanistici sarà effettuata rispetto al PTCP vigente al momento dell'adozione degli stessi, pertanto per gli strumenti urbanistici adottati prima dell'entrata in vigore del nuovo PTCP si farà riferimento al PTCP 2007, diversamente, gli strumenti adottati successivamente all'entrata in vigore del nuovo PTCP dovranno garantire la compatibilità e l'attuazione delle nuove norme.

7 ESITO DELL'ISTRUTTORIA

Dall'esame della documentazione pubblicata, in merito alle scelte operate, emerge un nuovo PGT che ricalca sostanzialmente il piano precedente, confermandone obiettivi e strategie attraverso una ridefinizione di alcune previsioni e del tessuto urbanistico. Si richiamano i rilievi (di cui ai paragrafi 5.8 e 5.9) sulla determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo e sulle verifiche al BES (paragrafo 5.10) al fine della successiva valutazione di coerenza rispetto ai criteri del PTR, demandando all'Autorità Competente la valutazione delle eventuali modifiche sotto il profilo della sostenibilità del piano.

Varese, 10/06/2026

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Nadia Quadrelli

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Dott.ssa Lorenza Toson

⁶ A titolo collaborativo si rileva che nelle NTA del PdR l'articolo 19 compare due volte, a cavallo tra Titolo I e Titolo II.